



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

## **Občinski svet – Consiglio comunale**

Na podlagi 115. člena, prvega odstavka 119. člena, tretjega odstavka 268. člena in druge alineje četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), 298. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3 – Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) in na podlagi 27. člena v povezavi s 180. členom Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na 22. redni seji, dne 22. maja 2025 sprejel naslednji

### **ODLOK**

#### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

##### **(predmet odloka)**

- (1) S tem odlokom se ob upoštevanju Dolgoročnega plana občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbenega plana občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje IB Studio, d.o.o., Koper, št. dokumentacije 22/17, november 2024.
- (2) Predmet OPPN je določitev pogojev za gradnjo kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, na kmetijskih zemljiščih, brez spremembe namenske rabe.
- (3) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov (ID) 2620.

##### **2. člen**

##### **(vsebina in oblika OPPN)**

- (1) OPPN vsebuje besedni in grafični del ter spremljajoče gradivo.
- (2) Besedni del vsebuje odlok.
- (3) Grafični del vsebuje:
  - 1.1 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
  - 1.2 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
  - 1.3 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
  - 1.4 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
  - 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid

- 2.2 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
- 2.3 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 2.4 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 3.1 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 3.2 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
- 3.3 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 3.4 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 4.1 Ureditvena situacija – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 4.2 Ureditvena situacija – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
- 4.3 Ureditvena situacija – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 4.4 Ureditvena situacija – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 5.1 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 5.2 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
- 5.3 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 5.4 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 6.1 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 6.2 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
- 6.3 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 6.4 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 7.1 Prikaz območij varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 7.2 Prikaz območij varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
- 7.3 Prikaz območij varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 7.4 Prikaz območij varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- (4) Spremljajoče gradivo predstavljajo:
  - 1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
  - 2. Izhodišča za pripravo OPPN
  - 3. Prikaz stanja prostora
  - 4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
  - 5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
  - 6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
  - 7. Elaborat ekonomike
  - 8. Povzetek za javnost.

## **II. PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z OPPN**

### **3. člen**

#### **(koncept urejanja prostora)**

- (1) Z OPPN se na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe predvidi gradnja kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti.

- (2) Ureditveno območje OPPN obsega več zemljišč na širšem območju Mestne občine Koper, ki niso medsebojno prostorsko povezana.

### **III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

#### **4. člen**

##### **(območje OPPN)**

- (1) Območje OPPN (v nadaljevanju: ureditveno območje) obsega zemljišča, namenjena gradnji kmetijskih objektov in zemljišča, ki so potrebna za njihovo redno rabo. Ureditveno območje se nahaja v naslednjih naseljih ali v njihovi neposredni bližini: Grintovec, Zazid, Kubed in Spodnje Škofije.
- (2) Ureditveno območje obsega naslednja zemljišča:
- Območje Zazid: del parcele 3108/4 k.o. Zazid, površina območja 4000 m<sup>2</sup>;
  - Območje Kubed: del parcele 1668/2 in parcelo 2285/3, obe k.o. Kubed, skupne površine območja 3377 m<sup>2</sup>;
  - Območje Spodnje Škofije: del parcele 799/76 k.o. Ankaran, površina območja 1430 m<sup>2</sup>;
  - Območje Grintovec: del parcele 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje, površina območja 1900 m<sup>2</sup>.
- (3) Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so dopustni posegi tudi zunaj območja urejanja tega OPPN.

#### **5. člen**

##### **(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)**

- (1) Območje Zazid:  
Predmetno območje je v naravi nepozidano zemljišče, ki ga na jugovzhodu omejuje gozd, iz vseh ostalih smeri pa je obdano s kmetijskimi zemljišči brez trajnih nasadov. Prostorska ureditev nima večjega vpliva na širše območje.
- (2) Območje Kubed:  
Območje se nahaja ob kmetiji pobudnika, na robu naselja Kubed. Parceli, ki sta del tega OPPN, sta v naravi nepozidani in se ne stikata. Ureditveno območje na parceli 2285/3 k.o. Kubed na severu in zahodu omejuje gozd, južno in vzhodno pa se razprostirajo vinogradi. Ureditveno območje na delu parcele 1668/2 k.o. Kubed se nahaja severno od obstoječe kmetije in je severovzhodno in jugozahodno omejeno z vinogradi. Prostorska ureditev nima večjega vpliva na širše območje.
- (3) Območje Spodnje Škofije:  
Območje leži vzhodno od Luke Koper in jugovzhodno od avtocestnega odseka Črni Kal – Srmin. Na obravnavanem območju se nahajajo stavba za spravilo pridelka ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije. Severno in vzhodno od ureditvenega območja se nahajajo kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, severozahodno sadovnjak, južno in jugozahodno pa poteka struga reke Rižane. Prostorska ureditev nima večjega vpliva na širše območje.
- (4) Območje Grintovec:  
Območje leži v bližini naselja Grintovec. Na obravnavani parceli se nahaja stavba, del stavbe je namenjen za spravilo pridelka, del kot stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije. Severozahodno območje omejuje vinograd, iz vseh drugih strani pa ga obdajajo oljčni nasadi, s katerimi upravlja naročnik. Prostorska ureditev nima večjega vpliva na širše območje.
- (5) Vplivi izven območja OPPN bodo zaradi gradnje in delovanja zanemarljivi ali začasni in ne bodo pomenili pomembne spremembe kakovosti okolja. V času gradnje se pričakujejo vplivi v zvezi z emisijami prašnih delcev in povečano stopnjo hrupa. Vplivov v času gradnje in obratovanja na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pred hrupom in na poslabšanje bivalnih razmer ne bo.

#### **IV. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

##### **6. člen**

##### **(vrste dopustnih del in gradenj)**

Na območju OPPN so dopustne novogradnje, gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, prizidava, rekonstrukcija, vzdrževalna dela, odstranitev objekta oziroma njegovih delov, sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi s tem odlokom, ter dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

##### **7. člen**

##### **(dopustne dejavnosti)**

Na območju OPPN je dopustna kmetijska dejavnost.

##### **8. člen**

##### **(vrste dopustnih objektov)**

- (1) Dopustni so kmetijski objekti, ki jih dovoljuje Zakon o kmetijski zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljnjem besedilu: ZKZ) in so po predpisih o uvedbi enotne klasifikacije vrst objektov uvrščeni v naslednje skupine:
  - 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo
  - 12712 Stavbe za rejo živali
  - 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka
  - 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe
- (2) Predvidi se gradnja gradbeno inženirskih objektov, ki so po predpisih o uvedbi enotne klasifikacije vrst objektov, uvrščeni v naslednje skupine:
  - 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
  - 221 Daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
  - 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
  - 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti
  - 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
- (3) Dopustni so tudi spremljajoči objekti, skladno z ZKZ, za zagotavljanje opravljanja kmetijske dejavnosti (kot na primer zadrževalniki za akumulacijo vode za namakanje kmetijskih zemljišč ter vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo vode, namenjeni namakanju kmetijskih zemljišč in drugi kmetijski rabi, zadrževalniki za napajanje živine).

##### **9. člen**

##### **(lega objektov)**

- (1) Dopustna je gradnja objektov znotraj območja OPPN, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN (Ureditvena situacija).
- (2) Objekti morajo biti odmaknjeni od meje parcele namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik objekta od meje parcele namenjene gradnji je 4 m.
- (3) Gradnja objektov z manjšim odklom od določenega, je dopustna do polovice višine objekta, ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje parcele ter ob upoštevanju požarno varstvenih in drugih predpisov.
- (4) Izven meje območja je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, ter dostopnih poti za potrebe zagotovitve dostopnosti do objekta.

## **10. člen**

### **(velikost objektov)**

- (1) Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med zazidano površino in površino celotne parcele ali več parcel, ki pripadajo objektu. V zazidano površino objekta so vključeni vsi izpostavljeni deli objekta nad terenom, izpuščeni so balkoni, nadstreški in napušči, zajeta pa je površina vseh enostavnih in nezahtevnih objektov. Na celotnem območju OPPN je potrebno upoštevati  $FZ = 0,5$ .
- (2) Objekti na lokaciji Zazid:  
Skupna bruto površina vseh stavb je lahko največ 1000 m<sup>2</sup>. Največja dovoljena višina stavb je 7,00 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca.
- (3) Objekti na lokaciji Kubed:  
Na parceli št. 1668/2 k.o. Kubed je dopustna postavitvev stavbe A bruto površine do 400 m<sup>2</sup> in stavbe B bruto površine do 400 m<sup>2</sup>. Maksimalna višina venca za obe stavbi je 3,50 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca.  
Na parceli 2285/3 k.o. Kubed se lahko zgradi stavba C bruto površine največ 500 m<sup>2</sup> in stavba D bruto površine največ 500 m<sup>2</sup>. Maksimalna višina venca za obe stavbi je 7,00 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca.
- (4) Objekti na lokaciji Spodnje Škofije:  
Skupna bruto površina vseh stavb je lahko največ 700 m<sup>2</sup>. Največja dovoljena višina stavb je 7,00 m, merjeno od kote pritličja do kote venca.
- (5) Objekti na lokaciji Grintovec:  
Dopustna je postavitvev stavbe A bruto površine do 200,00 m<sup>2</sup> in stavbe B bruto površine do 200,00 m<sup>2</sup>. Največja dovoljena višina stavb je 7,00 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca.
- (6) Etažnost objektov se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj opredeljene maksimalne višine za objekte na posamezni lokaciji.
- (7) Etažnost v kletni nivo pri objektih ni omejena pod pogojem, da je klet v celoti vkopana, z izjemo 1. kletne etaže, ki je v celoti vkopana z možnostjo urejenega dovoza z ene strani v dolžini maksimalno 5,00 m.

## **11. člen**

### **(oblikovanje objektov)**

- (1) Objekti naj bodo podolgovatega tlorisa. Zasnova, dimenzije in umestitev objekta so razvidne iz grafičnih prilog. V prostor naj bodo umeščeni tako, da je njihov vizualni vpliv čim manjši ter da se v čim večji meri ohranijo značilnosti krajine, kot na primer relief, gozdni rob, mejice, in podobno.
- (2) Strehe predvidenih objektov so lahko ravne, ozelenjene s travno rušo, ali dvokapnice v naklonu 20-22 stopinj, krite s korci.
- (3) Barve fasad, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone niso dovoljene. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.
- (4) Na območju OPPN je možna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe kmetijske dejavnosti, skladno z veljavno zakonodajo. Gradijo se lahko kot prizidek k osnovnemu objektu ali samostojno. Oblikovani morajo biti usklajeno z osnovnim objektom.  
Gradnjo na vodovarstvenih območjih naj se omeji v največji možni meri. Dovoljena je izključno gradnja nujno potrebnih kmetijskih objektov za izvajanje kmetijskih dejavnosti, pri čemer je treba upoštevati vse omejitve, ki izhajajo iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (Uradni list RS, št. 49/08, 72/12, 69/13 in spr.; v nadaljevanju: uredba).
- (5) Za gradnjo objektov je potrebno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti dodatne usmeritve glede oblikovanja ter upoštevanje 22. in 23. člena tega odloka.

## **12. člen**

### **(zunanje ureditve)**

- (1) Dovoljena je gradnja oziroma postavitev:
  - prostostojećih zidov maksimalne višine 1,50 m,
  - podpornih zidov maksimalne višine 2,20 m merjeno od kote terena na posamezni točki zidu. Večje višine je potrebno premagati s horizontalnim zamikom podpornih zidov. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid povečan za 30 cm. V celoti vkopani deli zidu se ne všttevajo v višino,
  - kombinacije podpornih in prostostojećih zidov s kovinsko ograjo do skupne maksimalne višine 2,20 m, od tega zid maksimalno višine 1,50 m,
  - kovinske ograje maksimalne višine 2,20 m.
- (2) Podporni zidovi in zidovi so zidani v masivnem kamnu v tehniki, ki ohranja izgled suhozida.
- (3) Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno značilne ali avtohtone rastlinske vrste skladno s seznamom priporočenih rastlinskih vrst pristojne komisije Mestne občine Koper. Uporaba invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst ni dovoljena. Na degradiranih površinah v času izvedbe del, ki ne bodo pozidane, se v čim večji meri ohranjajo ali vzpostavijo prvotni habitati.
- (4) Povožne in manipulativne površine se asfaltirajo ali uredijo v peščeni površini. Ostali del parcele se zatravi in hortikulturno uredi tako, da se vsaj delno omili vizualni stik med načrtovanimi objekti in širšim prostorom.

## **V. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **13. člen**

#### **(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi)**

- (1) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor se upošteva vse obstoječe in predvidene infrastrukturne vode in naprave ter omejitve glede poseganja v njihove varovalne pasove na območju in sosednjih območjih.
- (2) Vsi objekti, naprave in ureditve gospodarske javne infrastrukture, vključno z medsebojnimi križanji in potrebnimi zaščitami, se načrtujejo in izvedejo skladno s predpisi in s soglasji pristojnih upravljavcev.
- (3) Objekte in naprave obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture se načrtuje medsebojno usklajeno, upoštevajoč zadostne medsebojne odmike, odmike od stavb in drugih struktur ter pogoje križanj.
- (4) Projektne rešitve morajo ustrezati kriterijem racionalne in varne izgradnje, varnega in zanesljivega delovanja in vzdrževanja ter varovanja okolja, pri čemer je treba zagotoviti, da infrastrukturno opremljanje območja ne bo poslabšalo razmer infrastrukturne opremljenosti in oskrbe obstoječih uporabnikov na sosednjih območjih.
- (5) Upoštevati je treba predpisane varovalne pasove vodov in naprav GJI z vidika pogojev (ne)poseganja vanje, zagotavljanja funkcionalnosti ter z vidika varovanja okolja pred potencialnimi/morebitnimi škodljivimi vplivi GJI na okolje.

### **14. člen**

#### **(prometne ureditve)**

- (1) Na območju OPPN je predvidena ureditev naslednjih prometnih površin:
  - navezava na obstoječe prometno omrežje,
  - urejanje mirujočega prometa.
- (2) Parkirna mesta so urejena na zunanjih površinah v okolici objekta ali v objektu.

- (3) Minimalno število parkirnih mest k posameznemu objektu v območju OPPN znaša 1PM/300 m<sup>2</sup> bruto površine objekta. Za drugačno (manjše) število parkirnih mest, se dokaže in obrazloži v nadaljnji projektni dokumentaciji.
- (4) Dostop do kmetijskih objektov oziroma dostopna pot od kategorizirane občinske ceste do predvidenega objekta se predvidi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (5) Elementi dostopne poti (širina cestnega profila, nosilnost voziščne konstrukcije ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja skladno z veljavno zakonodajo.
- (6) Trasa dostopne poti, ki poteka po nekategorizirani občinski cesti oziroma javnem dobrem, mora biti projektirana skladno s predpisi, ki določajo projektiranje in gradnjo javnih cest.
- (7) Območje Zazid:  
Del obravnavanega območja se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste III. reda št. 624. Nov cestni priključek na državno cesto mora upoštevati veljavne predpise in zagotavljati varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu.  
Za gradnjo in rekonstrukcijo objektov ter izvajanje kakršnih koli del na zemljiščih v varovalnem pasu je potrebno pridobiti soglasje oz. mnenje Direkcije RS za infrastrukturo, Sektorja za upravljanje cest, Območje Koper.

#### **15. člen** **(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) Območje Zazid:  
V bližini ni elektroenergetskih naprav. Možna je izgradnja novega 20 kV daljnovoda (oz. kablovoda) cca 1500 m z novo TP.
- (2) Območje Kubed:  
Za napajanje obravnavanega območja z električno energijo je potrebno ojačati elektroenergetsko omrežje iz TP Kubed 1 do konca vasi in zgraditi novo omrežje do obravnavanega območja cca 230 m.
- (3) Območje Spodnje Škofije:  
Obravnavano območje se nahaja cca 330 m od gostišča Norbedo. Ob gostilni bi bilo potrebno postaviti novo razdelilno omaro in zgraditi nov priključek do obravnavanega območja.
- (4) Območje Grintovec:  
Napajanje obravnavanega območja z električno energijo poteka iz obstoječe trafo postaje (v nadaljevanju TP) Kaverljag.

#### **16. člen** **(telekomunikacijsko omrežje)**

- (1) Na obravnavanih območjih ni TK kabelskega omrežja.
- (2) Na območju OPPN je dopustno vzpostaviti maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem komunikacijskem omrežju, na stavbah pa je dopustno namestiti bazno postajo.

#### **17. člen** **(vodovodno omrežje)**

- (1) Območje Zazid:  
Vodooskrba za to območje ni možna.
- (2) Območje Kubed:  
Vodooskrba za območje je možna iz vodovoda TPE 63 mm, ki se oskrbuje iz RTŽ Kubed 20 m3, KD = 292.31 m.n.m.
- (3) Območje Spodnje Škofije:  
Vodooskrba je možna iz vodovoda NL 200 mm, ki se oskrbuje iz Prelivni RZ Rižana 200 m3, KD = 80.05 m.n.m.
- (4) Območje Grintovec:

Vodooskrba je možna iz vodovoda PEHD 90 mm, ki se oskrbuje iz RZ Grintovec 100 m<sup>3</sup>, KD = 264.50 m.n.m.

- (5) Dimenzioniranje priključnih vodov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

### **18. člen** **(kanalizacijsko omrežje)**

Komunalne odpadne vode:

- (1) Na območju OPPN ni obstoječe, niti previdene komunalne kanalizacije. Odvajanje komunalne odpadne vode mora investitor zagotoviti skladno z veljavno zakonodajo. Dopustna je postavitev malih komunalnih čistilnih naprav.

Padavinske odpadne vode:

- (2) Za odvajanje padavinske vode iz obravnavanih območij je potrebno predvideti gradnjo novih internih kanalizacij z iztoki v odprte meteorne odvodnike. V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno prikazati lokacijo meteornih odvodnikov in iztočnih mest.
- (3) Čiste padavinske vode je potrebno voditi v interne meteorne kanalizacije preko peskolovov. Čista meteorna voda se lahko odvaja v kapnice, prelivne vode iz kapnic pa v meteorne odvodnike.
- (4) Padavinske vode iz površin, ki so onesnažene z olji, je potrebno pred iztokom v meteorne odvodnike očistiti v lovilcih olj in maščob.
- (5) Kanalizacijsko omrežje je potrebno predvideti v ločenem ter gravitacijskem sistemu in skladno z veljavno zakonodajo.
- (6) V primeru, da komunalne in morebitne tehnološke odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz veljavne zakonodaje, je potrebno te odpadne vode predhodno očistiti.
- (7) Omogočen mora biti dostop s komunalnimi stroji do tras fekalne in meteorne kanalizacije ter malih komunalnih čistilnih naprav za čiščenje in vzdrževanje le-te s komunalnimi stroji.

### **19. člen** **(ravnanje z odpadki)**

- (1) Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna oziroma odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov, kar mora biti dostopno za specialna tovorna vozila Marjetice Koper d.o.o. z dovoljeno skupno obremenitvijo 28,0 t.
- (2) Zbiralnice za odvoz morajo biti urejene tako, da so dostopne za specialna tovorna vozila Marjetice Koper za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje prostorov in da so upoštevane higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objektov.
- (3) Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo karakterističnih komunalnih odpadkov, morajo investitorji skleniti sporazume s pooblaščenimi organizacijami za odvoz teh odpadkov.
- (4) Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati veljavno zakonodajo.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

### **20. člen** **(splošna določila za varovanje okolja)**

- (1) Varovanje okolja je treba zagotavljati v vseh fazah prostorske ureditve: pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju oziroma pri končni uporabi ureditev.
- (2) Na območju so predvidene dejavnosti, ki ne bodo povzročale vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na opredeljeno namensko rabo območja in sosednjih območij.

## **21. člen**

### **(ohranjanje narave)**

(1) Območja OPPN se nahajajo na naslednjih območjih varovanja narave:

- parceli št. 2375/1 in 2376-del, obe k.o. Šmarje se nahajata na varovanem območju Natura 2000 (SI3000212 Slovenska Istra) ter ekološko pomembnem območju Dragonja - porečje (ID 71500),
- parcela št. 3108/4, k.o. Zazid, se nahaja na območju Natura 2000 Kras (SI5000023, SI3000276), na območju naravne vrednote Kraški rob (ID 3629) ter ekološko pomembnem območju Kras (ID 51100),
- parcela št. 799/76-del, k.o. Ankaran se nahaja na območju naravne vrednote Bonifika (ID 4813).

## **22. člen**

### **(ohranjanje kulturne dediščine)**

(1) Na območju OPPN se nahajajo naslednje varovane enote nepremične kulturne dediščine:

- parcela št. 1668/2 k.o. Kubed se nahaja v vplivnem območju spomenika Kubed - Vas (EŠD 1297),
- parcela št. 3108/4, k.o. Zazid, se nahaja v območju enote registrirane dediščine Podpeč pri Črnem Kalu - Kulturna krajina Kraški rob (EŠD 15087) ter
- parcela št. 799/76, k.o. Ankaran, se nahaja v območju enote registrirane dediščine Ankaran - Kulturna krajina Ankaranska bonifika (EŠD 13925).

(2) Za poseg v enote dediščine iz prejšnjega odstavka je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje oz. kulturnovarstveno mnenje skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(3) Pri posegu v vplivno območje spomenika Kubed - Vas (EŠD 1297) je treba upoštevati varstveni režim in razvojno usmeritev, ki sta za to vplivno območje določena v strokovnih podlagah iz 8. člena Odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov v občini Koper (Uradne objave (Primorske novice), št. 27/87, Ur. l. RS, št. 39/2007). Varstveni režim določa, da je vplivno območje prostorski okvir naselja in bistvena vrednota naselbinskega območja ter da ga je treba varovati kot celoto. Razvojna usmeritev navaja, da vplivno območje ni zazidljivo, razen v primeru, da je širitev naselja možna na podlagi prostorskih izvedbenih aktov in pod pogojem, da se nove gradnje vključujejo v krajino in da spoštujejo oblikovne značilnosti tradicionalnega stavbarstva.

(4) Za zadostitev varstvenemu režimu iz zgornjega odstavka je potrebno pri posegu na parc. št. 1668/2 k.o. Kubed upoštevati naslednje pogoje:

- Strehi stavb morata biti dvokapnici naklona 20 – 22 stopinj s slemenom, ki poteka vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika. Strešna kritina mora biti iz korcev. Zaključki streh na kapeh so lahko zidani (vodoravni, globine do 30 cm) ali leseni (poševni, globine do 40 cm). Na zatrepnih delih ne sme biti poudarjenih zaključkov (strehi se morata zaključiti z vrsto previsnih korcev).
- Zaradi pričakovanega vpliva na spomenik višina strešnega venca stavb ne sme presegati višine 3,50 metra nad koto terena.
- V primeru montažne gradnje mora biti stavba barvno usklajena z okolico.
- Okolica objektov mora biti ozelenjena. Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno značilne ali avtohtone rastlinske vrste skladno s seznamom priporočenih rastlinskih vrst pristojne komisije Mestne občine Koper. Uporaba invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst ni dovoljena.
- V primeru opustitve kmetijske dejavnosti mora investitor stavbi odstraniti na lastne stroške.

- (5) Pri posegu v enoti dediščine Podpeč pri Črnem Kalu - Kulturna krajina Kraški rob (EŠD 15087) in Ankaran - Kulturna krajina Ankaranska bonifika (EŠD 13925) je treba upoštevati varstveni režim, ki predpisuje ohranjanje varovanih vrednot, kot so: krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in grajene ali oblikovane sestavine), značilna obstoječa parcelna struktura, velikost in oblika parcel ter členitve, tradicionalna raba zemljišč (sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini), tipologija krajinskih sestavin in tradicionalnega stavbarstva, odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbo oziroma naseljem, avtentičnost lokacije pomembnih zgodovinskih dogodkov, preoblikovanost reliefa in spremljajoči objekti, grajene strukture, gradiva in konstrukcije ter likovni elementi in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
- (6) Za zadostitev varstvenemu režimu iz zgornjega odstavka je potrebno pri posegu na parc. št. 3108/4, k.o. Zazid upoštevati naslednje pogoje:
- Strehe stavb morajo biti dvokapnice naklona 20 – 22 stopinj s slemenom, ki poteka vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika. Strešna kritina mora biti iz korcev ali korčni po izgledu podobna kritina. Zaključki streh na kapeh so lahko zidani (vodoravni, globine do 30 cm) ali leseni (poševni, globine do 40 cm). Na zatrepnih delih ne sme biti poudarjenih zaključkov (strehe se morajo zaključiti z vrsto previsnih korcev).
  - V primeru montažne gradnje je dopustno odstopanje od pogojev iz zgornje alineje. Konkretni pogoje za oblikovanje objektov se v tem primeru določi v kulturnovarstvenih pogojih iz 2. odstavka tega člena.
  - V primeru montažne gradnje mora biti stavba barvno usklajena z okolico.
  - Okolica objektov mora biti ozelenjena. Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno značilne ali avtohtone rastlinske vrste skladno s seznamom priporočenih rastlinskih vrst pristojne komisije Mestne občine Koper. Uporaba invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst ni dovoljena.
  - V primeru opustitve kmetijske dejavnosti mora investitor stavbi odstraniti na lastne stroške.
- (7) Za zadostitev varstvenemu režimu iz 5. odstavka tega člena je potrebno pri posegu na parc. št. 799/76 k.o. Ankaran upoštevati naslednje pogoje:
- Obstoječi objekti se morajo čim bolj vključiti v krajino. Njihova neposredna okolica naj se ozeleni: lahko se uporabi gosto živo mejo ali pa se s plezalkami obraste žično ograjo (mrežo). Rastline naj bodo v vsakem primeru vzgojene goste in visoke, da prekrijejo pogled na objekte. Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno značilne ali avtohtone rastlinske vrste skladno s seznamom priporočenih rastlinskih vrst pristojne komisije Mestne občine Koper. Uporaba invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst ni dovoljena.
  - Obstoječi objekti se morajo barvno poenotiti in čimbolj barvno uskladiti z okolico. Vse objekte se (predvsem na zunanjih stranicah – ki gledajo navzven v krajino) prebarva v enotno barvo (ki je lahko svetel odtенок lokalnega kamna peščenjaka ali naravno zelena barva).
  - V primeru opustitve kmetijske dejavnosti mora investitor stavbi odstraniti na lastne stroške.
- (8) Na celotnem območju OPPN veljajo splošne usmeritve za varstvo arheoloških ostalin:
- Strokovni nadzor nad posegi: Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja del naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.
  - Odkritje arheološke ostaline: Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega

vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

- (9) V primeru neskladja ostalih določb tega odloka z določbami tega člena veljajo določbe tega člena.

## **23. člen**

### **(varstvo tal in voda)**

- (1) Predvidena območja se nahajajo na opozorilno erozijskem in plazljivem območju.
- (2) Pri zasnovi rabe prostora na erozijskih in plazljivih območjih se ne sme posegati v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov ter sproščanje gibanja hribin ali da bi se lahko kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Upošteva naj se omejitve in prepovedi podane v 87. in 88. členu ZV-1.
- (3) V največji možni meri naj se ohranja obstoječe geomorfološke karakteristike terena.
- (4) Odvajanje in čiščenje vseh vrst odpadnih voda mora biti usklajeno z določili Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in spremembe), Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15 in spremembe), Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali (Uradni list RS, št. 10/99, 7/00 in 41/04 – ZVO-1) ter ostalimi področnimi predpisi.
- (5) Gnojenje zemljišč se mora izvajati v skladu z veljavno zakonodajo. Gnojenje kmetijskega zemljišča na vodovarstvenem območju brez gnojilnega načrta ni dovoljeno. Pri izdelavi gnojilnega načrta in izvajanju gnojenja je treba upoštevati določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (Uradni list RS, št. 49/08, 72/12, 69/13).
- (6) Za vse gradnje je potrebno pridobiti vodno soglasje oziroma mnenje s strani Direkcije RS za vode.
- (7) Parc. št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje: V nadaljnjih fazah projektiranja in gradnje se upošteva izdelano geomehansko poročilo. Stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije naj bo opremljena z jaškom brez iztoka – kot varnostni ukrep v primeru razlitja. Skladiščenje kakršnihkoli snovi ali drugega materiala, ki bi lahko imelo ob razlitju ali raztrosu škodljiv vpliv na vode in tla, ni dovoljeno.
- (8) Parc. št. 1668/2 k.o. Kubed se nahaja na II. (ožjem) vodovarstvenem območju, za katerega pri zasnovi in izvedbi gradnje ter izvajanju dejavnosti prednostno veljajo določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane. Izvajanje gradbenih del na vodovarstvenem območju se lahko izvaja ob upoštevanju omejitev, ki so navedene v uredbi v Prilogi 3 – Tabeli 1.2. Stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije naj bo opremljena z jaškom brez iztoka – kot varnostni ukrep v primeru razlitja. Skladiščenje kakršnihkoli snovi ali drugega materiala, ki bi lahko imelo ob razlitju ali raztrosu škodljiv vpliv na vode in tla, ni dovoljeno.
- (9) Parc. št. 2285/3 k.o. Kubed: Pri izvajanju kmetijske dejavnosti za rejo živali, se objekte za rejo živali in gnojišča, gnojne jame, morebitne cevovode načrtuje v nepropustni izvedbi ter skladno z določili Uredbe o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13, 22/15, 12/17 in spr.) in Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali (Uradni list RS, št. 10/99, 7/00, 41/04 – ZVO-1 in spr.) ter ostalimi področnimi predpisi. V dokumentaciji za izdajo mnenja k gradnji je treba predvideti tudi površine, kamor se bodo živinska gnojila odvažala. Za odvoz gnojil na vodovarstveno območje je treba izdelati gnojilni načrt, skladno z določili Uredbe o vodovarstvenem območju vodonosnikov Rižane.

- (10) Parc. št. 3108/4 k.o. Zazid se nahaja na II. (ožjem) vodovarstvenem pasu vodonosnikov Rižane, za katerega pri zasnovi in izvedbi gradnje ter izvajanju dejavnosti veljajo določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane. Vse stavbe in vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani na način, da do negativnih vplivov na vode in tla ne po prihajajo – velja za fazo gradnje in fazo uporabe objektov ter izvajanje dejavnosti. Pri izvajanju kmetijske dejavnosti za rejo živali se objekte za rejo živali in gnojišča, gnojne jame, morebitne cevovode...ipd. načrtuje v neprepustni izvedbi ter skladno z določili Uredbe o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13, 22/15, 12/17 in spr.) in Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali (Uradni list RS, št. 10/99, 7/00, 41/04 – ZVO-1 in spr.) ter ostalimi področnimi predpisi, kar mora biti prikazano in jasno razvidno iz dokumentacije za izdajo mnenja k posamezni gradnji. V gradivu je treba prikazati tudi površine, kamor se bodo živinska gnojila odvažala. Za odvoz gnojil na vodovarstveno območje je treba izdelati gnojilni načrt, skladno z določili Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane. Izvajanje gradbenih del na vodovarstvenem območju se lahko izvaja ob upoštevanju omejitev, ki so navedene v Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane, v Prilogi 3 – Tabeli 1.2. Za stavbe za rejo živali (več kot 5 glav velike živine) je, na podlagi Priloge 3 - Tabele 1.1 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane, potrebna izdelava revidirane analize tveganja, skladno z veljavno zakonodajo. O potrebnosti izvedbe analize tveganja se bo presojalo naknadno, ko bo priložena podrobnejša zasnova in opis objektov ter dejavnosti. Priloženo geološko in hidrogeološko poročilo je treba upoštevati tudi pri projektiranju in izvedbi ceste. Skladno z usmeritvami se priporoča zbiranje in ponovna uporaba vode meteorne vode. Stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije naj bo opremljena z jaškom brez iztoka – kot varnostni ukrep v primeru razlitja. Skladiščenje kakršnihkoli snovi ali drugega materiala, ki bi lahko imelo ob razlitju ali raztrosu škodljiv vpliv na vodonosnik Rižane, ni dovoljeno.
- (11) Parc. št. 799/76 k.o. Ankaran: po opozorilni karti poplav je obravnavano območje poplavno ogroženo. Za vodotok Rižana je bila izdelana »Hidrološko hidravlična analiza z izdelavo kart razredov poplavne nevarnosti za reko Rižano« (št. M41/20; IZVOR d.o.o., Ljubljana; oktober 2021; investitor Mestna občina Koper). Poplavne karte ne zajemajo obravnavanega območja. Zaradi navedenega je treba izdelati ustrezen hidrotehnični elaborat, izdelan skladno z veljavno zakonodajo in omenjeno hidrološko hidravlično analizo ter pridobiti projektne pogoje in mnenje s strani Direkcije RS za vode. Gradnja bo dopustna le v primeru, če se izkaže skladnost gradnje z upoštevanjem veljavnih predpisov s področja upravljanja z vodami. V priobalnem pasu se lahko nahajajo le objekti, ki so zgrajeni na podlagi veljavnih dovoljenj in skladno z veljavno zakonodajo. Skladiščenje kakršnihkoli snovi ali drugega materiala, ki bi lahko imelo ob razlitju ali raztrosu škodljiv vpliv na vode in tla, ni dovoljeno.
- (12) Posegi v prostor ki so izjemoma dovoljeni na vodnem in priobalnem zemljišču, so navedeni v 37. členu ZV-1.
- (13) Ob vodotoku je treba zagotoviti prost in neoviran dostop.
- (14) Na vseh napravah in objektih, kjer bi obstajala možnost razlivanja nevarnih snovi, je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi.
- (15) Prometne manipulativne, intervencijske površine in površine mirujočega prometa (npr. parkirišča kmetijskih strojev in mehanizacije) morajo biti utrjene, odvajanje onesnaženih padavinskih odpadnih voda s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov, usedalnikov, lovilcev olj.

Ravnanje s plodno zemljo:

- (16) Ob izkopu gradbene jame je potrebno odstraniti plodno zemljo, jo deponirati na primernem mestu in uporabiti za ureditev zelenic.

## **24. člen**

### **(varstvo zraka)**

- (1) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.
- (2) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:
  - preprečevanje prašenja z gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
  - preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi s čiščenjem vozil pri vožnji z območja gradnje javne prometne površine, prekrivanjem sipkih tovarov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženjem odkritih delov trase;
  - upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih z uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.
- (3) Na lokacijah kjer je predvidena vzreja živali je med obratovanjem potrebno izvajati ukrepe za zmanjševanje emisije vonjav. Potrebno je vzdrževanje suhih in čistih hlevov ter primerno zračenje prostorov.
- (4) Gnojišča in jame za gnojnico morajo biti dovolj velika, da se v njih lahko skladišči organska gnojila za čas, ko je njihova uporaba prepovedana.
- (5) Hlevski gnoj se lahko začasno shrani na kupu na kmetijskih površinah, torej na travnikih ali njivah, vendar ne dlje kot za dva meseca. Lokacijo je potrebno vsako leto menjati.

## **25. člen**

### **(varstvo pred hrupom)**

- (1) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.
- (2) Pri gradnji in obratovanju objektov mora raven hrupa v območju ostati v mejah dovoljenega, skladno s področnimi predpisi.
- (3) Prezračevalne naprave naj se namestijo na način, da bodo čim bolj oddaljene od stanovanjskih stavb v bližini.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NRAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

## **26. člen**

### **(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

- (1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.
- (3) Območje Zazid:
  - Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,125.
  - Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.
  - Obravnavana lokacija po opozorilni karti erozije spada v erozijsko območje – zahtevni zaščitni ukrepi.
  - Pri načrtovanju gradnje je potrebno predvideti ukrepe za preprečevanje negativnih vplivov predvidene gradnje na stabilnost zemljišča ali sproščanje gibanja hribin (velja tudi za morebitno ponikanje, namakanje, ipd....).

- Stavbo za rejo živali je potrebno temeljiti pitvo na temeljni plošči. Stavba za spravilo pridelka ter stavba za shranjevanje kmetijskih strojev se temeljita na točkovnih temeljih. Temeljenje je potrebno izvesti v raščeno kamninsko podlago – apnenec. Dno temelja mora biti vsaj 0,6 m pod koto končne ureditve.
- Izvedbe začasnih vkopnih brežin se v apnencu izvede v naklonu do 3:1.
- Morebitne nasipne brežine se uredi v naklonu 2:3 na očiščeno utrjeno in stopnično peto.
- Meteorne vode se ponika. Ponikovalnica mora biti primerno odmaknjena od temeljev objekta. Ponikalnica naj se izvede skladno s SIST-TP CEN/TR 12566-2. Upoštevati je potrebo koeficient prepustnosti  $k = 1 \times 10^{-5}$  m/s.
- Za parc. št. 3108/4, k.o. Zazid je bilo izdelano Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo, ki ga je izdelalo podjetje Geologija, d.o.o. Idrija, št. 5000-028/2022-01, Idrija, marec 2022.

(4) Območje Kubed:

- Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,125.
- Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.
- Obravnavana lokacija po opozorilni karti erozije spada v erozijsko območje – zahtevni zaščitni ukrepi ter na karti verjetnosti pojavljanja plazov v območje velike verjetnosti pojavljanja plazov.
- Pri načrtovanju gradnje je potrebno predvideti ukrepe za preprečevanje negativnih vplivov predvidene gradnje na stabilnost zemljišča ali sproščanje gibanja hribin (velja tudi za morebitno ponikanje, namakanje, ipd....).
- Objekti se temeljijo na točkovnih temeljih v raščeno kamninsko podlago. Celoten preperinski sloj pod temelji je potrebno odstraniti. Dno temeljenja mora biti vsaj 0,3 m pod koto končne ureditve.
- Predlagana je gradnja podpornega zidu v brežini na SV delu parc. št. 1668/2 k.o. Kubed. Zid mora biti opremljen z drenažo (podložni beton, drenažna cev fi 150, drenažni zasip ovit s filcem, kontrolni jaški).
- Nezavarovane začasne vkopne brežine (v raščeni kamninski podlagi – flis in zemljinem sloju) se izvede v naklonu 1:1.
- Vse meteorne vode z objekta in vode iz drenaže je potrebno ponikati v infiltracijski nasip na slabo prepustnih tleh, skladno s SIST-TP CEN/TR 12566-2.
- Za del parc. št. 1668/2 in parc. št. 2285/3, obe k.o. Kubed je bilo izdelano Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo, ki ga je izdelalo podjetje Geologija, d.o.o. Idrija, št. 5010-038/2022-01, Idrija, marec 2022.

(5) Območje Spodnje Škofije:

- Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,1.
- Obravnavana lokacija se po opozorilni karti poplav nahaja na poplavnem območju – pogoste poplave. Med obravnavanim objektom in reko Rižano je zgrajen protipoplavni nasip.
- Za del parc. št. 799/76, k.o. Ankaran je bilo izdelano Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo, ki ga je izdelalo podjetje Geologija, d.o.o. Idrija, št. 5033-061/2022-01, Idrija, marec 2022.

(6) Območje Grintovec:

- Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,1.
- Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.

- Za izvedbo ponikovalnice se predvidi izkop jame globine 2,5 m, širine 2,5 m in dolžine 2,5 m. V dno jame je potrebno vgraditi drenažni filter v debelini 0,5m in na to 2 paketa drenažnih cevi fi 100 cm, višine 2 m, katerih skupni volumen znaša 3,1 m<sup>3</sup>, ostali izkop se zapolni z drenažnim materialom.
  - Za parc. št. 2375/1, k.o. Šmarje je bilo izdelano Geomehansko poročilo, ki ga je izdelalo podjetje Cestla, inženiring in svetovanje, d.o.o., št. 234/2022-CE, Brezovica pri Ljubljani, april 2022.
- (7) Pri zasnovi rabe prostora na erozijskih in plazljivih območjih se ne sme posegati v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov ter sproščanje gibanja hribin ali da bi se lahko kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča.
- (8) V največji možni meri naj se ohranja obstoječe geomorfološke karakteristike terena.

#### **27. člen** **(varstvo pred požarom)**

- (1) Predvidena zazidava in ureditev mora skladno z veljavnimi predpisi zagotavljati:
- potrebne odmike med objekti oziroma potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
  - pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
  - neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
  - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Preko parcele št. 3108/4 k.o. Zazid, kjer je predvidena postavitev stavbe za rejo živali, poteka protipožarna preseka št. 14p694, ki je namenjena odpiranju in protipožarnemu varstvu tamkajšnjih gozdov. Izgradnja stavbe za rejo živali mora ohraniti obstoječo protipožarno preseko. V primeru, da želi investitor potek obstoječe protipožarne preseke preko navedene parcele spremeniti, mora to storiti na lastne stroške in ob sodelovanju ZGS.

### **VIII. ETAPNOST IZVEDBE IN DOVOLJENA Odstopanja**

#### **28. člen** **(etapnost izvedbe)**

- (1) Gradnja posameznih stavb in objektov lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.
- (2) Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve.
- (3) V primeru etapne gradnje morajo biti posamezne etape funkcionalno zaključene celote, etapa pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na vodni režim ali stanje voda ter končno ureditev.

#### **29. člen** **(dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)**

- (1) Dopustna je drugačna umestitev objektov od prikazane znotraj območja OPPN in ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.
- (2) Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.

### **30. člen**

#### **(odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin)**

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanju zasnovi objektov, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.
- (2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi območji.
- (3) Dopustna je drugačna zasnova ureditve zunanjih površin in parkirišč od prikazanih, ob upoštevanju ostalih določil tega odloka in s soglasjem pristojnega urada Mestne občine Koper.
- (4) Priključek na območje je lahko tudi drugačen od prikazanega s soglasjem upravljalcev cest.

## **IX. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV**

### **31. člen**

#### **(začasna raba zemljišča)**

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

### **32. člen**

#### **(splošne obveznosti)**

- (1) Investitor in izvajalec morata upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravijo tako, da so ti čim manj moteči za okolico in da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin. Ohranjati oziroma izboljšati je treba gradbeno-tehnične, prometno-varnostne in okoljevarstvene razmere na območju kakor tudi na sosednjih in vplivnih območjih.
- (2) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:
  - promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju;
  - vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del, ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti;
  - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč;
  - v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja;
  - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo obstoječih objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav;
  - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;
  - v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve;

- reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi;
  - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.
- (3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

### **33. člen**

#### **(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- novogradnja, prizidava in nadzidava stavb v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcija stavb ter pripadajočih objektov in ureditev,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, v skladu z določili tega odloka,
- dela v zvezi z ureditvijo zelenih površin.

## **X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **34. člen**

#### **(vpogled podrobnega načrta)**

OPPN je na vpogled pri pristojnem uradu Mestne Občine Koper.

### **35. člen**

#### **(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojno ministrstvo in inšpekcijske službe.

### **36. člen**

#### **(uveljavitev)**

Ta odlok začne veljati petnajsti (15.) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2620

Številka: 3505-27/2017  
Koper, 22. maja 2025



